



Bulletin de l'association de géographes français

Géographies

96-4 | 2019

Les espaces ruraux en France : nouvelles questions de recherche

Densifier le périurbain par le logement collectif : conséquences locales d'une politique nationale

Periurban densification by collective housing : Local consequences of a national policy

Claire Fonticelli



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/bagf/6143>

DOI : 10.4000/bagf.6143

ISSN : 2275-5195

Éditeur

Association AGF

Édition imprimée

Date de publication : 31 décembre 2019

Pagination : 676-687

ISSN : 0004-5322

Référence électronique

Claire Fonticelli, « Densifier le périurbain par le logement collectif : conséquences locales d'une politique nationale », *Bulletin de l'association de géographes français* [En ligne], 96-4 | 2019, mis en ligne le 31 décembre 2020, consulté le 04 janvier 2021. URL : <http://journals.openedition.org/bagf/6143> ; DOI : <https://doi.org/10.4000/bagf.6143>

Bulletin de l'association de géographes français

Densifier le périurbain par le logement collectif : conséquences locales d'une politique nationale

(PERIURBAN DENSIFICATION BY COLLECTIVE HOUSING:
LOCAL CONSEQUENCES OF A NATIONAL POLICY)

Claire FONTICELLI*

RÉSUMÉ – *La densification est progressivement devenue un objectif des politiques publiques ; elle s'impose comme un mode de développement dans les communes du périurbain francilien en dépit des réticences nombreuses qu'elle engendre auprès des populations et des élus locaux, notamment si elle se traduit par la construction de logement collectif. Leur construction ne va alors pas de soi et entraîne des réactions antagonistes chez les élus qui y sont confrontés : depuis des postures malthusiennes (pour se prémunir contre la construction de logement collectif), en passant par l'incapacité à se saisir des opérations de logements collectifs jusqu'à l'obligation de construire (l'article 55 de la loi SRU) ou bien le fait d'ériger la construction de logements collectifs en stratégie municipale. Les réactions d'élus sont diverses, faites de contradictions et d'incertitudes. En témoignent des renversements complexes puisque certaines communes convaincues de l'intérêt de densifier peuvent basculer rapidement vers des stratégies malthusiennes.*

Mots-clés : Densification – Périurbain – Immeuble – Gouvernance

ABSTRACT – *Progressively densification has been regarded as an optimal urban planning model by public policies. It became a way of development imposed on the Paris peri-urban areas' "communes". In the peri-urban "communes" of the Île-de-France region, densification by collective housing remains complicated due to high costs, lack of engineering, or local protests. Their construction leads to antagonistic reactions among mayors. First, some of them become Malthusian: they try to prevent their municipalities from the construction of collective housing. Second, other are elected officials do not take the opportunity to develop collective housing operations. Third, some "communes" are forced to build because of the article 55 of the SRU law. Last but not least, some mayors choose density and create a strategy based on collective housing development. Reactions of elected representatives are varied, and remain fragile. Finally, a "commune" convinced by the necessity of densification could become Malthusian.*

Key words: Urban density – Peri-urban – Buildings – Governance

* Enseignante chercheuse à l'université de Cergy-Pontoise, laboratoire MRTE 33 Boulevard du Port 95000 Cergy-Pontoise, chercheuse associée au LAREP – ENSP – Courriel : claire.fonticelli@gmail.com

La densification est devenue un objectif des politiques publiques. L'État et la région Île-de-France se sont dotés d'outils pour la promouvoir. Dans le périurbain, produit de l'étalement urbain qu'il s'agit de limiter, notamment en renouvelant les formes urbaines, la densification est également promue. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) stipule ainsi que « la densification des tissus bâtis existants devra porter sur les centres anciens des villages qui concentrent une forte « densité patrimoniale », mais devra également concerner les espaces pavillonnaires et ceux voués aux activités. » (SDRIF 2014, p. 73).

Si la densification par le logement individuel dans le périurbain a été largement étudiée – par le programme de recherche BIMBY ainsi que par la thèse de Touati Anastasia [Touati 2013] – celle par le logement collectif a été quelque peu ignorée par la recherche. L'habitat collectif représente pourtant 40% de la construction neuve réalisée en périurbain (base de données Sit@del 2) entre 2009 et 2013 et sa réalisation reste complexe. Les injonctions auxquelles doivent répondre les élus de ces communes sont contradictoires et amènent des réponses variées : ainsi la densification promue aux échelles nationales et régionales est souvent rejetée localement et les enjeux nationaux de production de logements semblent peu adaptés à un marché local vu comme atone.

Dans un tel contexte, comment s'opère la gouvernance des opérations de densification ? Comment se positionnent les élus locaux ?

Pour répondre à ces questions, nous tâcherons dans un premier temps de comprendre pourquoi et comment les politiques publiques imposent la densification en Île-de-France, avant d'analyser leur traduction localement, notamment en matière de positionnement des élus municipaux périurbains.

1. Construire du collectif dans le périurbain francilien

Avant les années 50, les bourgs périurbains franciliens se sont développés essentiellement au travers du logement collectif, que ce soit par des villages rues, aux maisons de ville mitoyennes accolées, ou bien par des formes de petits collectifs assez denses mais peu élevés [Fouchier 1998]. L'étalement urbain débuté dans la décennie soixante a transformé les morphologies en présence : l'habitat individuel y représente aujourd'hui jusqu'à 90% du parc de logement existant.

1.1. Du logement collectif pour plus de mixité

L'homogénéité de ce parc de logement pose question aujourd'hui dans les dynamiques de ces communes : ce parc de logement est marqué par une abondance de grands logements, et par la rareté d'une offre locative, surtout sociale. Même si elle a pu incarner le domicile idéal pour les familles, la

maison individuelle n'est pas adaptée à tous, ni à tous les âges de la vie, comme le montrait déjà Nicole Haumont dans son ouvrage pionnier [Haumont 1966].

Une diversification du parc de logement, par la réalisation de logement collectif semble indispensable dans nombre de ces communes, pour accompagner et porter les transformations en cours. Au vieillissement de la première génération d'arrivants s'ajoutent la décohabitation des natifs du périurbain – qui souhaitent parfois demeurer sur la commune où ils sont nés – et la multiplication des familles monoparentales aux revenus modestes. Ces dynamiques rendent nécessaire une diversification du parc de logement, dans des communes où le parcours résidentiel n'est actuellement pas possible. La construction de logement collectif, en introduisant des petits logements ainsi qu'une offre locative (sociale ou privée) peut répondre à une partie de ces besoins.

Parce qu'il évite le déclin démographique des communes qui se traduit inmanquablement par une fermeture des équipements et des commerces, qu'il permet de stabiliser voire de développer des centralités commerciales fragiles, construire du logement collectif paraît indispensable dans les communes périurbaines. Ce type de logement est donc promu par la législation et les règlements d'urbanisme.

1.2. Le logement collectif, imposé législativement et réglementairement

Le logement collectif s'impose de plus en plus en lien avec une évolution législative encourageant les formes urbaines denses [Fonticelli 2019]. La densification est devenue un « objectif des politiques publiques » [Touati 2010], traduit dans la loi au travers des lois Solidarité et renouvellement urbain (SRU, 2000), Grenelle 2 (2009), et loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR, 2014). Pour les communes situées en Île-de-France, le SDRIF renforce ces obligations en limitant les extensions sur les terres agricoles notamment par la densification et le comblement des dents creuses. Les communes sont alors confrontées à un choix : adopter une posture malthusienne et refuser les nouveaux projets de construction, ou bien construire en transformant le tissu existant.

Mais toutes les communes n'ont pas ce choix et certaines se trouvent contraintes de construire du logement social. Instauré depuis 2000, l'article 55 de la loi SRU impose aux communes de plus de 3500 habitants, appartenant à une communauté d'agglomération ayant une ville centre de plus de 15000 habitants, d'avoir 25% de logements sociaux. Or, si cette loi devait à l'origine favoriser la construction de logements sociaux dans les communes de l'agglomération parisienne –soit les communes urbaines du pôle urbain selon la définition de l'INSEE – [Fauconnier 2018], elle concerne de plus en plus les communes périurbaines, du fait des regroupements récents imposés à nombre

d'intercommunalités de la région. Beaucoup de communes se sont en effet vues rattachées à des intercommunalités avec une commune-centre dépassant le seuil de 15 000 habitants. Dès lors, nombre d'entre elles se trouvent contraintes de construire du logement social – le plus souvent en collectif – dans de brefs délais.

Or, en Île-de-France, les enveloppes d'extension urbaine étant limitées par le SDRIF, les communes n'ont d'autres choix de réaliser du logement en densification, très largement en collectif. Pour ces communes, la densification s'impose en devenant quasiment l'unique mode de développement possible.

1.3. Les freins à la densification des bourgs

La construction de logement collectif est cependant compliquée en centre-bourg. La cherté du foncier en est un des freins majeurs. Aux surcoûts engendrés par l'utilisation de ces terrains (dépollutions, études ...) s'ajoutent ceux de la construction de logement collectifs, plus onéreux à construire que des maisons individuelles [Castel 2011], pour des prix de vente finaux du mètre carré souvent inférieurs et une attractivité moindre pour les acheteurs.

Les logements collectifs sont, de plus, mal acceptés : beaucoup d'élus, ou d'habitants refusent de voir ce type de logements dans leurs territoires : ils sont encore largement associé aux « HLM » et autres logements sociaux présentés comme des contre-modèles pour ces populations périurbaines attachées au pavillon avec jardin [Berger 2004]. Les risques électoraux sont réels pour les élus : l'adage « Maire bâtisseur, maire battu » (lancé dans les années 70 par le maire de Créteil, Pierre Billotte) est encore d'actualité et freine les élus, alors que les clichés sur le logement social [Vanoni 2003] ont la vie dure, notamment chez les habitants du périurbain [Donzelot 2009].

Difficiles à équilibrer, compliquées à porter politiquement, ces opérations intéressent de surcroît peu les acteurs de la construction, notamment les acteurs nationaux. Si, du fait d'une concurrence accrue de la part des promoteurs immobiliers nationaux et d'une raréfaction des lotissements [Callen 2011], on assiste à un repositionnement de certains promoteurs immobiliers locaux spécialisés dans le lotissement vers la petite promotion de logement collectif, ce phénomène demeure ponctuel. Parallèlement, à l'image des promoteurs, peu de bailleurs sociaux nationaux acceptent d'intervenir sur ces territoires car ils peinent à équilibrer des opérations de logement en deçà de 30 logements construits, seuil rarement atteint en centre-bourg. Seuls quelques bailleurs sociaux locaux interviennent, mais leurs périmètres d'intervention sont limités. En conséquence, beaucoup d'élus peinent à attirer dans leurs communes les acteurs de la construction.

Comme le souligne Delphine Callen, les systèmes d'acteurs disposent de régulateurs pour dépasser les blocages. Dans le cadre des communes périurbaines, les élus sont largement amenés à jouer ce rôle. Pour que ces

opérations puissent se réaliser dans de bonnes conditions, ils doivent mobiliser de l'ingénierie périurbaine ou trouver à la suppléer, solliciter des aides financières extérieures, voire apporter de l'argent de la commune pour équilibrer les opérations. Ainsi, on passe d'un schéma classique où le promoteur est le chef d'orchestre à un schéma où le maire l'est devenu ; il doit articuler, orienter, influencer, militer pour pouvoir réaliser des opérations de logement collectif en périurbain

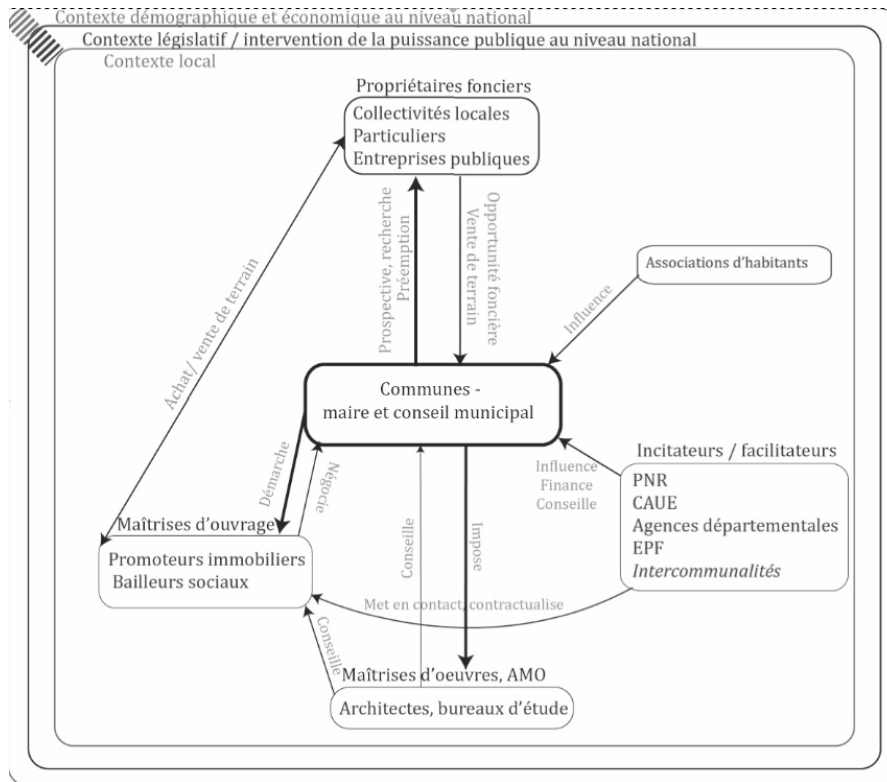


Figure 1 – Système d'acteurs de construction de logement collectif en périurbain
Conception auteur

2. Les élus face à la construction : réactions et différents profils

Les élus ont donc un rôle fondamental dans ces projets de densification par le logement collectif, et pas uniquement parce qu'ils accordent les permis de construire et fixent les règles des constructions dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) Mais face aux injonctions à densifier, leurs réactions divergent fortement et quelques grands profils d'élus se dégagent : les uns

adoptent une posture malthusienne pour se prémunir contre la construction de logement collectif ; d'autres ne se saisissent pas – ou ne parviennent pas à se saisir – des opérations de logements collectifs ; d'autres encore sont obligés de construire du fait de l'article 55 de la loi SRU ; enfin certains choisissent de densifier et qui font de la construction de logement collectif une stratégie municipale affirmée. Les réactions d'élus sont diverses, faites de contradictions et d'incertitudes : en témoignent certains renversements quand certaines communes convaincues de l'intérêt de densifier en viennent à basculer vers des stratégies malthusiennes.

2.1. Posture malthusianisme et rejet du logement collectif

Eric Charmes a baptisé « malthusiennes » les communes qui articulent leurs politiques urbaines autour d'une volonté de ne pas construire [Charmes 2007]. Selon lui, certaines communes, qui ont connu d'importantes constructions dans les premiers temps de la périurbanisation, décident dans un second temps de se fermer à l'urbanisation : les documents d'urbanisme sont alors modifiés dans un souci d'empêcher toute construction, par tous les biais juridiques possibles. Cette même logique malthusienne s'applique à propos de la construction de logement collectif au sein de ces communes périurbaines. Ce rejet peut être le fait d'élus et les communes pratiquent alors la rétention foncière mais il peut également venir des habitants qui s'expriment par des pétitions, un vote protestataire voire en attaquant les permis de construire.

Ces politiques malthusiennes se traduisent par un rejet du logement collectif et de la densité, sans pour autant qu'il y ait refus de tout projet de construction. C'est le cas d'une petite commune aisée de la communauté d'agglomération du Pays de Fontainebleau (77), qui accepte la densification, tout en la limitant très fortement. Deux promoteurs s'étaient positionnés pour une opération en dent creuse : l'un pour réaliser une trentaine de logements, l'autre une douzaine. C'est la proposition la moins dense qui a été, sans surprise, retenue. Si la commune accepte de construire, tout est fait pour limiter la densité et éviter la perception par les habitants de ces formes urbaines plus denses –les logements réalisés auront l'allure de maisons individuelles ; elle conserve ainsi largement cette posture malthusienne.

Le rejet du logement collectif peut aussi résulter d'un changement municipal, allant dans un sens plus malthusien au point de conduire à l'abandon de projets de construction envisagés. Il en est ainsi d'une petite commune Yvelinoise de 2300 habitants, dont le maire de 2008 à 2014 a porté un projet de construction ambitieux, visant à densifier sa commune et à réaliser un nombre important de logements, y compris sociaux. A la veille des élections municipales de 2014, le maire a accordé un permis de construire pour 17 logements sociaux proches de la gare qui devaient être réalisés par le bailleur Logement francilien. La campagne municipale a été transformée en un vote de

confiance sur les projets de logement envisagés et le maire sortant a été battu par une liste d'opposition qui a fait campagne contre la densification. L'ancienne opposition municipale devenue majoritaire a d'ailleurs souhaité revenir sur le programme de logements. Mais, comme le permis avait été accordé, il était extrêmement difficile pour la commune de s'opposer à la construction : le bailleur social en place exigeait notamment un dédommagement important pour renoncer à la construction. En 2015, le conseil municipal entérine une disposition confirmant le refus de la commune à construire les logements sociaux, et décide d'aller au procès avec le bailleur social. Après de multiples péripéties le maire élu en 2014 finit par démissionner, entraînant l'organisation de nouvelles élections municipales. Aujourd'hui, le procès est en cours, et la commune risque d'être contrainte de verser les indemnités demandées par le bailleur social.

**VOULEZ-VOUS VRAIMENT QUE NOTRE VILLAGE D'ORGERUS
RESSEMBLE A UNE PETITE VILLE ORDINAIRE DE BANLIEUE ?...**

**Connaissez-vous bien les Projets d'Urbanisme
de notre Municipalité ?**

Il est temps de vous informer car il sera bientôt trop tard
pour éviter des dégâts qui seront irréparables...

Vous voulez sans aucun doute en savoir plus,
tout en n'ayant peut-être pas trop de temps à consacrer au problème...
Mais vous voulez tout de même que soit préservé le cadre de vie
pour lequel vous avez choisi Orgerus...
Venez nous rencontrer pour échanger sur l'avenir de notre village,
Venez vous informer et discuter avec nous de ces projets d'urbanisme,
 simplement, en peu de temps et en toute liberté
 avec plans, descriptifs et chiffres à l'appui :

samedi 14 avril ou dimanche 15 avril ou samedi 21 avril
 entre 9h30 et 13h00 4 et 6 Rue du Stade à Orgerus

Figure 2 – Un tract émanant de l'opposition municipale, distribué en 2014

Ce cas d'école montre la difficulté persistante de certaines communes périurbaines à construire autrement que du logement individuel en dépit de certaines politiques volontaristes.

Ces deux premiers exemples illustrent de façon contrastée des formes de malthusianisme propres aux situations périurbaines. Dans un premier cas, une commune, à l'origine malthusienne et construisant peu, accepte quelques programmes de densification, tout en limitant fortement le nombre de

logements produits. A l'inverse, dans le second cas, à la suite d'un changement politique, le conseil municipal renonce à une politique urbaine ambitieuse pour porter une politique très malthusienne.

2.2. Du renoncement au laisser-faire

Le deuxième type de profil est composé de communes qui peinent à porter des projets, ce qui les conduit à laisser l'initiative des opérations aux acteurs privés. Le résultat est souvent l'apparition d'une construction de qualité médiocre mal insérée dans le tissu initial et peu en phase avec les attentes des habitants.

Certaines de ces communes vont tenter de décourager les promoteurs ou bailleurs sociaux de construire dans leurs communes sans pour autant réussir à les en empêcher. C'était – jusqu'à très récemment – le cas d'une commune aisée de Seine-et-Marne, proche de Fontainebleau. Cette commune dispose d'un prix de vente des logements suffisamment élevé pour attirer un promoteur immobilier local. Le logement collectif n'est pas souhaité par les élus, notamment par l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme, qui l'exprime assez clairement : « *Nous ne sommes pas très favorables, chaque fois qu'on voit un projet de logement collectif, on n'en a pas besoin, ça n'est pas notre vocation. Ce n'est pas la vocation de la commune* » (Entretien adjoint à l'urbanisme, 2017). L' élu négocie systématiquement pour diminuer le nombre de logements potentiels : « *À chaque fois qu'on peut diminuer, nous on diminue. On n'est pas du tout pour un nombre de logements important.* » (Entretien adjoint à l'urbanisme, 2017). S'il semble se rapprocher d'une logique malthusienne, il s'en distingue car sa majorité ne parvient pas à empêcher la réalisation de logements collectifs. Ainsi un promoteur local a pu réaliser trois programmes malgré les mouvements de protestations : entre 2016 et 2019, trois permis de construire d'immeubles ont été déposés. Cette position est d'autant plus étonnante que la commune risque prochainement de devoir atteindre le quota de 25% de logements sociaux (elle en est très loin), et que rien n'est fait pour amorcer une politique de construction de logement social.

Au-delà de l'absence de vision urbaine, une commune qui ne se saisit pas des opérations de construction perd en maîtrise de qualité architecturale. Il peut en résulter des programmes mal intégrés, peu qualitatifs, comme c'est le cas dans une commune non loin de Marne-la-Vallée, en Seine et Marne (voir figure 3). Cette commune n'est pas intervenue pour négocier avec les promoteurs en amont des dépôts du permis de construire. La seule volonté exprimée des élus en matière d'architecture et d'implantation urbaine s'est résumée au Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune. Si la construction est conforme à ce document d'urbanisme, sans relai et complément d'injonction de la part de la commune, elle est de qualité médiocre. L'une des façades n'est pas traitée en enduit, et s'implante en

tournant le dos à un bâtiment d'entrepôt. Celui-ci, décrépit, est abandonné si bien qu'on aurait tout à fait pu penser une opération de plus grande ampleur, avec alignement sur rue, ce qui aurait eu un sens à cet endroit. Ainsi une des opérations réalisées s'implante en retrait de l'espace public et laisse ouvert un périmètre en friche. L'absence de maîtrise de la commune se traduit par une faible qualité urbaine produite, mais aussi par une perte d'opportunité foncière et une absence de traitement des espaces publics résultants de l'opération. On rejoint là un schéma traditionnel dans lequel le promoteur est le chef d'orchestre, à l'initiative, et détenant les tenants et aboutissants des programmes [Callen 2011].



Figure 3 – Un programme d'initiative privée, sans maîtrise de la puissance publique, qui se traduit par une faible qualité urbaine

La défaillance de ces communes peut également être liée à une difficulté à attirer les acteurs sur le territoire, voire à trouver un équilibre économique pour réaliser un projet, conduisant à son abandon. Il s'agit souvent de communes hors Parc Naturel Régional (PNR) ne bénéficiant d'aucun soutien complémentaire, qui peinent à intervenir, et où le déficit d'ingénierie périurbaine est important. Certains élus rencontrés, volontaristes, témoignent de leur difficulté à attirer des promoteurs immobiliers acceptant de réaliser du logement autre que pavillonnaire.

2.3. La densification à marche forcée.

Entrent dans ce profil des communes légalement contraintes de construire du logement social. C'est une contrainte forte, notamment parce que les

communes périurbaines ont un retard important qu'elles doivent rattraper. Pour rattraper leur retard sans risquer de lourdes pénalités [Fauconnier 2018], elles doivent construire parfois plusieurs centaines de logements dans des communes de quelques milliers d'habitants.

Ainsi, une commune de l'Essonne de 6500 habitants doit réaliser 729 logements sociaux. Le maire est très volontariste et convaincu de la nécessité à construire du logement social : *« Je me dis qu'il faut que d'ici à 2020 nous ayons engagé la commune dans un processus irréversible de construction de logements sociaux. J'y entends pas de 30% ou du 50, mais du 100% »* (Entretien maire, 2016). Les contraintes spécifiques de cette commune limitent fortement l'extension sur les terres agricoles, et cette construction à marche forcée doit se faire en totalité en densification : *« Il ne reste plus que des dents creuses »* (Entretien maire, 2016). Le maire a ainsi tissé des partenariats pour l'aider à réaliser ce projet, auprès de l'établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), délégataire d'une déclaration d'utilité publique (DUP): *« Conscient depuis assez longtemps que cette situation va survenir, on a pris des mesures. 1- on signe une convention avec l'établissement public foncier d'Île-de-France de façon à ce qu'il puisse accompagner dans la maîtrise du foncier. 2- engager des discussions avec les pouvoirs publics et notamment la DDT [direction départementale des territoires] »* (Entretien maire, 2016).

Dans cette commune, la volonté du maire, dans un contexte de fortes contraintes, se heurte à des possibilités constructives restreintes sur la commune, ce qui conduit à une densification à grande vitesse parfois au détriment de la qualité architecturale et de l'intégration paysagère des projets. Le maire densifie pour répondre à la contrainte SRU, sans pour autant mener au préalable un travail d'études précises sur les possibilités à construire dont il dispose. Cette réaction, liée à la crainte des pénalités prévues par la loi SRU, entraîne une urbanisation trop rapide et mal pensée qui questionne, tant la qualité des espaces produits que la capacité de la commune à absorber autant d'habitants supplémentaires. En effet cette commune est un centre-bourg de taille très modeste, sans gare transilien ou RER sur son territoire et au nombre de commerces limités d'où des difficultés à prévoir pour les futurs habitants des logements sociaux.

2.4. Quand le collectif fait projet.

Si le développement durable peut servir d'alibi pour rejeter des projets de construction, celui-ci peut également être compris et intégré par les politiques municipales, qui deviennent alors favorables à refaire la ville sur la ville et à construire du logement collectif.

Dans une commune périurbaine de 3000 habitants non loin de l'aéroport Roissy, c'est un projet de près d'une centaine de logements qui a permis de redessiner un espace public autour d'une halle récemment construite et d'une

église fraîchement rénovée, tout en proposant des locaux commerciaux. Le projet a été articulé aux marqueurs de l'urbanité (commerces, espaces publics) et aux éléments constitutifs d'une identité villageoise (église, halle). Dans une commune du PNR du Gâtinais, un projet autour de la réhabilitation d'une ferme en une trentaine de logements sociaux a intégré une réflexion sur la réintroduction de commerces (un café et une boulangerie), la place du piéton et la limitation de la voiture dans l'espace public. Enfin, la densification par l'habitat collectif est un point d'appui de la politique municipale d'une commune yvelinoise depuis une vingtaine d'années, et la réussite de cette politique fait que la commune dispose aujourd'hui de commerces, d'emplois et de services remarquables pour ses 3500 habitants.

Ces exemples soulignent qu'au-delà de la simple production de logements, le logement collectif peut permettre de faire un vrai projet de bourg en réintroduisant commerces, services voire équipements au sein d'une trame plus urbaine. Il est dans ce cas perçu par ces élus comme le moyen de réintroduire de la mixité fonctionnelle et sociale, et de faire du bourg un lieu de vie, de redevenir un village, d'autant que la construction d'un projet global pour le village contribue à faire accepter plus facilement les projets de construction. Ces discours traduisent une aspiration à une alter-ruralité [Jousseume 2016], à une volonté de retour à une ruralité perdue, que certains projets seraient à même de favoriser. L'aspiration à refaire village se traduit dans les choix architecturaux : les projets de centre bourg privilégient bien souvent des projets de réhabilitation de corps de ferme ou une architecture pastichante [Fonticelli 2018]. Ces projets sont vus comme le moyen de retrouver une autonomie fonctionnelle perdue en (re)devenant un centre, au-delà de la métropole parisienne ; ils permettent de sortir du statut de commune-dortoir et de périphérie.

Conclusion

Face à une même injonction : densifier, produire du logement collectif, les réactions des élus sont contrastées. Les exemples proposés nous ont montré la variété de réactions des élus locaux, mais ont aussi souligné leur inégale capacité à se saisir des outils qu'ils avaient à disposition pour réaliser la densification ou au contraire pour la freiner : toutes n'ont pas le savoir-faire nécessaire pour réaliser ces opérations.

Si l'ensemble des acteurs peut œuvrer pour réaliser la densification, ce sont surtout les élus qui sont susceptibles d'en faire un véritable projet communal. Ils en sont les chefs d'orchestres, si tant est que leurs habitants l'acceptent : les maires étant élus, nul n'est à l'abri de voir sa politique désavouée, et une commune portant la densification comme objectif municipal n'est pas toujours préservée d'une alternance politique, portant à la municipalité une nouvelle majorité élue sur une politique malthusienne.

Il existe indubitablement des exemples d'opération en densification en collectif réussies portées par des élus convaincus et convaincants – à commencer par une opération montée par une petite commune du PNR du Gâtinais visant à réhabiliter un ancien presbytère en sept logements sociaux et qui vient d'obtenir le premier niveau de labellisation éco-quartier. Mais, dans un contexte de raréfaction des finances des collectivités locales, il est à craindre que ce soient des exceptions, et que ces réussites revêtent de plus en plus un caractère exceptionnel.

Éléments de bibliographie

- ARAGAU, C., BERGER, M. & ROUGE, L.(2011) – « Du périurbain aux périurbains. Diversification sociale et générationnelle dans l'ouest francilien », *Pouvoirs Locaux : les cahiers de la décentralisation*, Institut de la décentralisation, n°94, pp. 58-64
- BERGER, M (2004) – *Les périurbains de Paris : De la ville dense à la métropole éclatée?*, Paris, CNRS, 317 p.
- CALLEN, D. (2011) – *La « fabrique péri-urbaine », système d'acteurs et production des ensembles pavillonnaires dans la Grande Couronne francilienne*, Université Panthéon-Sorbonne - Paris I, Paris, 403 p.
- CASTEL, J-C & JARDINNIER, L. (2011) – « La densité au pluriel, un apport à la recherche sur les coûts de l'urbanisation », *Études Foncières*, n°152, pp. 12-17.
- CHARMES, E., (2007) – « Le Malthusianisme foncier », *Études Foncières*, n° 125, pp. 12-16.
- DONZELOT, J. (2009) – *La ville à trois vitesses*, Paris, Editions de La Villette, 111 p.
- FAUCONNIER, G. (2018) – « Le préfet, un acteur clé de l'application de l'article 55 de la loi SRU », Toulouse. Communication aux journées 2018 jeunes chercheurs du Rehal.
- FONTICELLI, C. (2019) – « Ce que les politiques de densification font au périurbain », *Pour*, n° 234. vol. 236, no. 4, 2018, pp. 39-46
- FONTICELLI, C. (2018) – *Construire des immeubles au royaume des maisons. La densification des bourgs périurbains franciliens par le logement collectif : modalités, intérêts et limites*, IAVFF, Paris, 524 p.
- FONTICELLI, C et MOQUAY, P. (2019) – « D'une standardisation à une autre... Quel développement du périurbain francilien ? », *Les Annales de la Recherche Urbaine*, n° 113, pp. 114-125
- FOUCHIER, V. (1998) – *Les densités urbaines et le développement durable: le cas de l'Île-de-France et des villes nouvelles*, Paris, Éd. du SGVN: Diff. la Documentation française, 212 p.
- HAUMONT, N. (1966) – *Les Pavillonnaires: étude psychosociologique d'un mode d'habitat*, Paris, Institut de sociologie urbaine, Centre de recherche d'urbanisme, 248 p.
- JOUSSEAUME, V. (2016) – « Suffit-il de densifier ? Trois réflexions sur les enjeux d'un urbanisme rural contemporain », Toulouse, LISST Dynamiques Rurales / CNFG, communication à colloque.
- TOUATI, A. (2010) – « Histoire des discours politiques sur la densité », *Etudes Foncières*, n°145, p. 24.
- TOUATI, A. (2013) – *Economie politique de la densification des espaces à dominante pavillonnaire : l'avènement de stratégies post-suburbaines différenciées*, Thèse Paris Est.
- VANONI, D. (2003) – « De nouveaux enjeux pour le par social : le logement HLM comme levier de promotion sociale », *Recherche sociale*, n° 167, p. 4.